



**METROPOLE NICE COTE D'AZUR**

**COMMUNE DE LA GAUDE**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Approuvé le 21 juin 2013  
Modifié le 19 février 2016

## **MODIFICATION N° 2**

**3**

**RÈGLEMENT**



# SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales .....	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	
Zone UA .....	11
Zone UB .....	15
Zone UC .....	20
Zone UD .....	24
Zone UE .....	29
Zone UF .....	34
Zone UG .....	38
Zone US .....	41
Zone UZ .....	45
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Zone IAU .....	51
Zone IIAU .....	53
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles	
Zone A .....	57
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	
Zone N .....	61

**TITRE 1**

---

**DISPOSITIONS GENERALES**

projet

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme : R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21,
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :
  - La Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
  - La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
  - La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
  - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
  - Les périmètres visés à l'article R.123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques, les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA : village
- une zone UB : extensions proches du village et de la Baronne
- une zone UC : extensions élargies autour du village
- une zone UD : domaine de l'Etoile
- une zone UE : zone d'habitat individuel diffus
- une zone UF : zone d'habitat individuel de très faible densité
- une zone UG : zone d'aire d'accueil des gens du voyage
- une zone US : zone d'équipements sportifs et de loisirs
- une zone UZ : zone d'activités

Les zones d'urbanisation future AU

Les zones agricoles, indiquées A

Les zones naturelles, indiquées zones N

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les éléments de paysage à protéger,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones de risques,
- Les servitudes de mixité sociale (L123-2b du code de l'urbanisme),
- Les périmètres de mixité sociale (L 123-1-5 16ème du code de l'urbanisme),

#### **ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, à l'exception des bâtiments situés en zone de risques élevés.

#### **ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site.

#### **ARTICLE 6 – LOTS ISSUS DE LA DIVISION**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU seront appliquées à chaque lot issu de la division.

#### **ARTICLE 7 – PROTECTION DES VALLONS**

Toute construction est interdite dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'axe des vallons, à l'exception des ouvrages liés et nécessaires à la lutte contre les risques naturels.

- Cette interdiction inclut les murs bahut et les murs de soutènement,
- La distance est réduite à 5 m pour les stationnements réalisés en revêtement non imperméabilisé.

#### **ARTICLE 8 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales des aménagements projetés devra se faire au sein de chaque lot, au plus près de la zone de production des ruissellements. Des techniques dites alternatives telles que la rétention sur toiture, les revêtements perméables, les noues, fossés et tranchées d'infiltration, etc, devront être privilégiées afin de limiter les ruissellements et assurer leur rétention et leur infiltration au sein de chaque lot.

Une infiltration même partielle des eaux pluviales reste à privilégier. En cas de gestion totale des eaux pluviales à la parcelle, la période de retour de dimensionnement (sans aucun débordement) est trentennale. Dans tous les autres cas, la période de retour de dimensionnement est centennale.

Le rejet des eaux pluviales des parties privées vers le réseau pluvial public ou vers un vallon n'est autorisé que par dérogation en cas d'impossibilité de gestion totale à la parcelle dûment justifiée. Dans ce cas, le débit rejeté vers le réseau public ou le vallon doit être limité à 30 l/s/ha de surface collectée et ce, jusqu'à une occurrence de précipitation centennale. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales nécessaires au maintien de ce débit de fuite devront présenter un ratio de stockage minimum de 95 L/m<sup>2</sup> de surface active.

Dans tous les cas, la surverse de sécurité des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra se faire dans l'emprise du lot par épandage en surface.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Tout parc de stationnement non couvert de plus de 100 m<sup>2</sup> devra mettre en œuvre des techniques alternatives visant à limiter la concentration de la pollution en collectant et en infiltrant les

ruissellements au plus près de leur zone de production (surface perméable, tranchée ou noue d'infiltration...) ou devra être équipé d'ouvrages spécifiques de traitement de la pollution chronique lorsque l'infiltration directe des pluies fréquentes n'est pas possible. Les débourbeurs et les séparateurs à hydrocarbures (ou déshuileur) sont interdits pour traiter les eaux de ruissellement des voies et parkings (quelle que soit la surface drainée).

## ARTICLE 9 – DISPOSITIONS DIVERSES

### - Risques sismiques

Selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de La Gaude se situe dans une zone de sismicité 4 (moyenne). L'arrêté du 22 octobre 2010 définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R. 563-5 du code de l'environnement.

Ainsi, des règles de constructions sont applicables aux nouveaux bâtiments (dont le permis de construire est déposé depuis 1er mai 2011).

### - Zones de risques

#### Risques incendies de forêts

Les zones en cause sont repérées dans les pièces annexes correspondant au projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'incendies de forêts approuvé le 17.02.2014.

Les zones de risques forts et modérés sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques (plans de zonage).

#### Risques inondation

Les zones en cause sont repérées dans les pièces annexes correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation approuvé le 18 avril 2011.

Les zones de risques forts et modérés sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques (plans de zonage).

Les plans de zonage et de règlement figurant en annexe permettront de délivrer sous conditions, voire de refuser, les autorisations d'urbanisme en usant de l'article R-111-2 du code de l'urbanisme. Afin de satisfaire l'obligation de garantir la sécurité publique.

## ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## LEXIQUE

### Accès :

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

### Annexe :

Construction indépendante et distante du bâtiment principal non affectée à l'usage d'habitation ou d'activité **telles que garage, remise, abris de jardin, serre.**

### CINASPIC :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, ...),
- Les crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,
- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,
- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),
- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),
- Les établissements culturels et les salles de spectacle,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les équipements sportifs structurants ou stades,
- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,
- Les parcs des expositions,
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments hors sol.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.

### Emprises publiques et voies :

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quelque soit le mode d'utilisation.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'une voie ou d'un espace public constituent une emprise publique

**Espaces libres :**

Surface de terrain non occupée par les constructions, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les piscines et les plages de piscine.

**Espaces verts :**

Espaces libres plantés sur une épaisseur d'au moins 80 cm de terre, à l'exclusion des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès. Ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts, les structures alvéolées remplies de terre, pouvant être engazonnées.

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

**Gabarit :**

Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

**Hauteur :**

*Hauteur absolue :*

La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente.
- au niveau de l'étanchéité lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

Cette hauteur est calculée :

- en tout point du terrain naturel lorsque le projet est en exhaussement.
- en tout point du terrain projeté lorsque le projet est en affouillement ou excavation.

*Hauteur frontale :*

La hauteur frontale (ou différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'ensemble de la construction) est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, jusqu'au niveau du faitage ou au niveau de l'acrotère lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse. Elle inclut les différents niveaux de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre au-dessus du niveau de la toiture.

A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**Intérêt général :**

Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

**Limite d'emprise publique et de voie :**

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**Limite séparative :**

Elle est la limite entre 2 propriétés privées.

La limite séparative latérale aboutit à une emprise publique ou une voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune emprise publique ou voie.

**SP :**

Elle correspond à la surface de plancher.

---

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**  
**(ZONES U)**

projet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UA correspond au centre historique de La Gaude dont le caractère traditionnel doit être préservé, tout en permettant l'adaptation aux conditions de vie actuelles. Sa fonction résidentielle, commerciale et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.*

*Une partie de la zone UA est soumise à des risques naturels.*

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- l'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone. Les mouvements de sol seront réduits au maximum.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**En bordure de la voie mentionnée sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger (rue Centrale), les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée des bâtiments : le changement de destination des locaux existants à usage de commerce, artisanat et activités de services est interdit, à l'exception des changements à usage d'équipements d'intérêt collectif et des services publics.**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Se reporter à l'article 8 des dispositions générales

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à l'alignement du bâti ancien et des constructions mitoyennes.

Toutefois, pour les terrains vierges, les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur une des limites latérales et à une distance au moins égale à 4m, de l'autre.

Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3,50 m.

#### **2- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

Toutefois, pour les terrains vierges, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé.

Dans le cadre d'une reconstruction, la hauteur de la construction doit être au maximum celle du bâtiment initial existant.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

### **Dispositions particulières :**

#### **Façades des bâtiments :**

- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.
- Les baies seront plus hautes que larges, les fenêtres seront en bois peint. Les volets seront en bois peints, à lames rases et les ferrures seront discrètes et de même teinte.
- Les menuiseries extérieures seront en bois à peindre. Les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en mairie. Pour les volets, les tons voyants sont à proscrire. Les couleurs devront être en harmonie avec les maisons avoisinantes et le caractère du village.
- Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que les faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois et PVC.
- Les pierres apparentes sont admises.
- Les ferronneries seront à l'ancienne ou de dessin très simple,
- Les balcons sont interdits (seuls les balcons existants pourront être restaurés dans la forme traditionnelle),

- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte. Pour les constructions neuves et les constructions faisant l'objet de travaux de rénovation, ils seront intégrés dans le bâtiment et non apparents.

**Toiture / couverture :**

- Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées. Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels de couleur terre cuite (rouge ou orange).
- Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.
- Des dispositions devront alors être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Les souches de cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.
- Les gouttières seront exclusivement en métal. Les génoises seront à un ou deux rangs et les corniches seront ou simples avec débord de toiture sur chevron.

**Locaux commerciaux :**

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

**Réseaux divers :**

- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.
- Les cuves de fuel ou de gaz devront être dissimulées.
- Les panneaux solaires devront s'intégrer parfaitement dans la conception architecturale et ne pas dénaturer le caractère historique du village.

**Sont interdits :**

- Les vérandas et les fermetures vitrées,
- Les terrasses en toitures,
- Toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sans vêtue,
- Les conduits d'évacuation d'air ou de fumée hors œuvre, en saillie sur façade,
- Les rangs de tuiles au-dessus des linteaux.
- Les antennes et paraboles sur les façades et les balcons.
- Les enrochements et murs cyclopéens.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UB délimite au-dessus du village, au hameau de la Basse Gaude et à la Baronne, les quartiers ayant une vocation de centre urbain, en continuité des deux centres historiques. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés.*

*La zone UB se décompose en ~~deux~~ **trois** secteurs, UB1, UB2 et **UB 3** situés dans les quartiers suivants :*

*UB : au-dessus du village et à la Basse Gaude*

*UB1 : aux Nertières*

*UB2 : à la Baronne **et aux Nertières***

*UB3 : aux Nertières*

*Une partie de la zone UB est soumise à des risques naturels.*

*La zone UB est concernée par deux ~~secteurs~~ **secteurs** de mixité sociale au titre de l'article ~~L.123-1-5-II-4°~~ **L151-15** du Code de l'urbanisme.*

*La zone UB comprend deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme.*

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone, Les mouvements de sol seront réduits au maximum ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans les secteurs UB (La Baronne), UB1, UB2 et UB3 (Les Nertières) et UB2 (La Baronne)**

Dans les périmètres délimités en application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour tout programme de constructions ou d'aménagements, à destination d'habitat, d'au moins 750m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 30% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatif sociaux.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

**ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RM 2209, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 4 m.

~~Les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.
- Toutefois, les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à :

- Dans le secteur UB : 20%
- Dans le secteur UB1 : non réglementé
- Dans le secteur UB2 : 20%.
- **Dans le secteur UB3 : 30%**

## ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue ne pourra excéder :

- Zone UB : 9 m,
- Secteur UB1 : 12 m
- Secteur UB2 : 9 m
- **Secteur UB3 : 9 m. Il sera possible d'atteindre 12 m sur 30% de l'emprise au sol du projet.**

pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est portée à 12 m.

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.
- Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
- Les murs de soutènement seront constitués ou parementés de pierres du pays.

### Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés

### Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

### Dispositions particulières :

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - o Les autres types de logements : 2 places par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> + 1 place supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les bureaux et services : une place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- Les bâtiments scolaires : 5 places par classe,
- Pour les commerces, bureaux, services, SPA, restaurants,..., liés à une activité hôtelière : 1 place pour 10 clients accueillis,
- Pour les constructions et installations nécessaires à un service public d'intérêt public ou collectif, le nombre de stationnement et leur localisation doit correspondre aux besoins du projet.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux commerces et aux bureaux
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux logements.

## ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS

Un coefficient de végétalisation est fixé à :

- **Dans le secteur UB** : 30 % minimum de la surface totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 20 % minimum en pleine terre
- **Dans le secteur UB1** : 20 % minimum de la surface totale de l'unité foncière doit être conservé en pleine terre
- **Dans le secteur UB2** : 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 20% minimum en pleine terre.
- **Dans le secteur UB3** : 30% minimum de la surface totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts,

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Toutes les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

L'abattage ou le déplacement d'oliviers sont interdits. Des dérogations seront possibles pour raison sanitaire, remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) sur la même unité foncière. Leur déplacement devra être limité au strict nécessaire pour les constructions et leur desserte.

Dans le cadre des projets d'intérêt collectif ou pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, et pour les projets identifiés par des servitudes de mixité sociale par le présent document, les oliviers pourront être déplacés sur la même unité foncière.

## ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UC correspond aux extensions élargies du village de la Gaude.*

*Une partie de la zone UC est soumise à des risques naturels.*

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Hors des zones soumises à des risques naturels, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ~~— les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon des Combes.~~
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage,
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone, Les mouvements de sol seront réduits au maximum,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

### ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.  
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies nouvelles, en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

### ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées :

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

#### Autres réseaux :

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

### ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement existant ou à créer.

**Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 m de l'axe de la voie Aurélia et du chemin Henri Roubaud.**

~~Les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

**Il peut être autorisé, dans les marges de recul, l'implantation de structures légères, sans création de surface de plancher, destinées à la collecte des déchets ménagers.**

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives.  
Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3m des limites séparatives.  
Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.  
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

## ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est limitée à ~~9m~~ 7m

La hauteur frontale est limitée à 9 m

Néanmoins, lorsque le bâtiment s'implante sur un terrain en pente, la hauteur **absolue** maximale peut être majorée de :

- 0,90 mètre supplémentaire pour une pente comprise entre 2% et 3%,
- 1,20 mètre supplémentaire pour une pente comprise entre 3% et 4%,
- 1,50 mètre supplémentaire pour une pente comprise entre 4% et 5%,
- 2,00 mètres supplémentaires pour une pente supérieure ou égale à 5%,

Le calcul de la pente s'effectue du point le plus haut au point le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise du bâtiment projeté.

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.
- Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
- Les murs de soutènement seront constitués ou parementés de pierres du pays.

**Dispositions particulières :**

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés

**Sont interdits :**

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 1 place pour 80m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 4 2 places par logement.
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les bureaux et services : une place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- Les bâtiments scolaires : 5 places par classe,
- Pour les commerces, bureaux, services, SPA, restaurants,..., liés à une activité hôtelière : 1 place pour 10 clients accueillis,
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillis.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux commerces et aux bureaux neufs.
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux logements neufs.

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, ET PLANTATIONS**

Un coefficient de végétalisation est fixé pour l'ensemble de la zone UC : 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts, dont 20% minimum en pleine terre.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

Cette disposition ne s'applique pas pour les établissements scolaires.

Toutes les constructions réalisées exclusivement en rez-de-chaussée et les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent être recouvertes soit d'un dallage, soit d'une couche de terre végétale permettant l'aménagement d'un espace vert comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

L'abattage d'oliviers est interdit. Des dérogations seront possibles pour raison sanitaire, remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) sur la même unité foncière. Leur déplacement devra être limité au strict nécessaire pour les constructions et leur desserte. Dans le cadre des projets d'intérêt collectif ou pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, et pour les projets identifiés par des servitudes de mixité sociale par le présent document, les oliviers pourront être déplacés sur la même unité foncière.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

projet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UD correspond au Domaine de l'Etoile. Secteurs discontinus d'accueil d'un habitat collectif, individuel groupé et individuel ainsi que d'équipements collectifs.*

*La zone UD comprend un sous-secteur UDC correspondant au corridor écologique sud qui relie les crêtes et les vallons.*

*Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques naturels.*

### **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

**Hors des zones soumises à des risques naturels et des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Un seul volume habitable est admis par unité foncière d'origine ou créée par division,  
Cette règle n'est pas applicable pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux*

**Hors des zones soumises à des risques naturels et des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° :**

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage.
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques,
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.  
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en TE ou une aire de retournement.**

**Une aire de manœuvre sera aménagée sur la propriété privée afin de ne pas gêner la circulation sur le domaine public ou présenter des risques pour la sécurité des usagers**

**ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les garages sont admis à :

- 2 mètres en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- à l'alignement des voies, lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies et à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit plantée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives. Toutefois, les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

En outre, les garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

## **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue ne pourra excéder 7m.

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

Pour les murs d'encuvement des piscines, plans d'eau bassins, etc., la hauteur ne pourra excéder 2,50m mesurée à partir du sol existant avant travaux.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.
- Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
- Les murs de soutènement seront constitués ou parementés de pierres du pays.

### Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés

### Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 1 place pour ~~80m<sup>2</sup>~~ 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 4 2 places par logement.
- Pour les établissements commerciaux à l'exception de ceux liés à une activité hôtelière : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les bureaux et services : une place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement,
- Pour les commerces, bureaux, services, SPA, restaurants,..., liés à une activité hôtelière : 1 place pour 10 clients accueillis,
- Pour les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillis.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour les nouvelles constructions, les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes, à l'exception des projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, Pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 2 lots ou logements.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux commerces et aux bureaux neufs.
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux logements neufs.

## ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un **coefficient de végétalisation** est fixé pour l'ensemble de la zone UD : ~~20%~~ 50% minimum de la surface totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

**Les Espaces Boisés Classés**, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre par 100m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2m.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

L'abattage d'oliviers est interdit. Des dérogations seront possibles pour raison sanitaire, remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) sur la même unité foncière. Leur déplacement devra être limité au strict nécessaire pour les constructions et leur desserte.

Dans le cadre des projets d'intérêt collectif ou pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, et pour les projets identifiés par des servitudes de mixité sociale par le présent document, les oliviers pourront être déplacés sur la même unité foncière.

### **Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.**

Dans le parc identifié sur le domaine de l'Etoile, la végétation arborée remarquable devra être maintenue en place notamment pour les sujets de hauteur supérieure à 4 mètres et de diamètre supérieur à 20 centimètres (mesuré à 1 mètre du sol). Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

Son aspect esthétique et l'identité particulière de ces éléments paysagers seront préservés.

Toutefois, il pourra être admis des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre, à l'exclusion des piscines, abri jardin, véranda,...

### **Dans le secteur UDe :**

- les espaces végétalisés tels que les jardins d'agrément devront être conservés en espace garantissant les continuités écologiques ; Les jardins d'agrément ne devront contenir que des espèces locales correspondant à celles des milieux naturels proches.
- les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs sont interdits.

## ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Elle correspond aux secteurs d'habitat individuel situés dans les quartiers du Seren, des crêtes et de la Baronne.*

*Elle comprend 2 secteurs :*

*- secteur UEa : Le Montgros et Les Ambonets*

*- secteur UEb : le sous-secteur UEb1 : Plan du Bois, Le Suy Blanc, La Baronne, le Barnier, le Peymont, La Rourière et les Terres Blanches et le sous-secteur UEb2 : Le Seren*

*La zone UEb comprend un sous-secteur UEb2c correspondant au corridor écologique nord qui relie les versants de la Cagne aux espaces naturels du Plan du Bois.*

*La zone UE comprend une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du code de l'urbanisme.*

*Certains terrains compris dans la zone UE peuvent être soumis à des risques naturels.*

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

**Hors des zones soumises à des risques naturels et des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les carrières.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Un seul volume habitable est admis par unité foncière d'origine ou créée par division,  
Cette règle n'est pas applicable pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux**

**Hors des zones soumises à des risques naturels et des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7°:**

**Dans le sous-secteur UEa :**

~~— les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe du vallon des Prés.~~

**Dans tous les secteurs de la zone UE à l'exclusion du sous-secteur UEb2c :**

~~— les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon des Fongeri. Toutefois, la distance minimale sera de 5 mètres par rapport à l'axe des autres vallons ;~~

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne admises à condition qu'elles ne présentent aucune incommodité ni nuisance pour le voisinage ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone. Les mouvements de sol seront réduits au maximum.

**Dans le secteur UEb2c :**

~~— les constructions devront s'implanter à 10 mètres de l'axe des vallons.~~

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone. Les mouvements de sol seront réduits au maximum.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

~~Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en TE ou une aire de retournement.~~

~~Une aire de manœuvre sera aménagée sur la propriété privée afin de ne pas gêner la circulation sur le domaine public ou présenter des risques pour la sécurité des usagers~~

**ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 4m.

**Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'axe du chemin du Suy Blanc, du chemin des Serens et du chemin de Font Antique.**

~~Les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

**Il peut être autorisé dans les marges de recul l'implantation de structures légères, sans création de surface de plancher, destinées à la collecte des déchets ménagers.**

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

**Toutefois, dans le secteur UEb1, des implantations différentes peuvent être admises en cas de surélévation d'un bâtiment principal d'existence légale avec des retraits différents à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.**

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus. Toutefois, les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 15% pour l'ensemble de la zone UE à l'exception du secteur **UEb2** où le coefficient d'emprise au sol est fixé à **10%**

Dans le périmètre de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°5, l'opération comportant 40% de logements locatifs sociaux pourra bénéficier d'une majoration du volume constructible résultant d'une majoration de 40% au maximum de l'emprise au sol définie ci-dessus.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder :

- Secteur UEa : 9 m
- Secteur UEb1 : ~~7 m~~ 4 m
- Secteur UEb2 : ~~7 m~~ 4 m

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder :

- Secteur UEa : 12 m
- Secteur UEb1 : ~~9 m~~ 5 m
- Secteur UEb2 : ~~9 m~~ 5 m

Toutefois, dans les secteurs UEb1 et UEb2, les bâtiments pourront atteindre une hauteur absolue de 7 m et une hauteur frontale de 9 m sur la moitié de l'emprise au sol totale des constructions, Pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, cette hauteur de 9 m peut-être atteinte sur la totalité de l'emprise au sol.

Dans le périmètre de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°5, l'opération comportant 40% de logements locatifs sociaux pourra bénéficier d'une majoration du volume constructible résultant d'une majoration de 40% au maximum de la hauteur définie ci-dessus.

### **Pour tous les secteurs :**

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4m.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

### **Dispositions générales :**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.
- Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
- Les murs de soutènement seront constitués ou parementés de pierres du pays.

**Dispositions particulières :**

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes,
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales,
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain,
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie,
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés.

**Sont interdits :**

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les encochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

**Dispositions particulières :**

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 2 aires par logement.
- Les établissements commerciaux et artisanaux : une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement.

Pour les nouvelles constructions, les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes, à l'exception des projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, Pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 2 lots ou logements.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il doit être maintenu en pleine terre :

- Dans le secteur UEa : 40 % au moins de l'unité foncière
- Dans le secteur UEb1 : ~~50%~~ 60 % au moins de l'unité foncière ; cependant, dans le périmètre de l'emplacement réservé pour mixité sociale MS 5, ce coefficient sera de 40%
- Dans le secteur UEb2 : ~~50%~~ 70 % au moins de l'unité foncière
- Dans le secteur UEb2c : ~~50%~~ 80 % au moins de l'unité foncière.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

L'abattage d'oliviers est interdit. Des dérogations seront possibles pour raison sanitaire, remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) sur la même unité foncière. Leur déplacement devra être limité au strict nécessaire pour les constructions et leur desserte.

Dans le cadre des projets d'intérêt collectif ou pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, et pour les projets identifiés par des servitudes de mixité sociale par le présent document, les oliviers pourront être déplacés sur la même unité foncière.

Les espaces verts doivent être plantés d'un arbre d'une essence locale (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

Les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre par 100m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2m.

Le long des vallons, les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs seront interdits.

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5-7° L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

~~Sur ces secteurs, les alignements arborés (oliveraies ou vergers) seront préservés.~~

~~Les arbres existants seront maintenus. Toutefois, si pour des raisons sanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.~~

~~Le principe du modelé des pentes sous forme de restanques devra être conservé. A ce titre, les accès privatif devront s'établir sur une planche, parallèlement aux courbes de niveaux, sans occasionner la destruction des murets en pierres existants.~~

~~Les murets en pierres sèches seront maintenus et entretenus pour soutenir les terres Les murs béton enduits et les murs de type cyclopéens sont interdits.~~

- Les alignements arborés (oliveraies et vergers) seront préservés,
- Le principe du modelé des pentes sous forme de restanques devra être conservé,
- Les murets en pierres sèches seront maintenus et entretenus. Les murs béton enduits et les murs de type cyclopéens sont interdits,
- L'abattage et le déplacement d'arbres sont interdits sauf dérogation possible pour raison sanitaire. Dans ce dernier cas, les arbres devront être remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) au sein de l'emprise paysagère identifiée,
- 90% minimum de l'emprise paysagère identifiée devra être laissée en pleine terre.
- Les espaces végétalisés tels que les jardins d'agrément devront être conservés en espace garantissant les continuités écologiques ; Les jardins d'agrément ne devront contenir que des espèces locales correspondant à celles des milieux naturels proches.  
Les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs sont interdits.

**ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

---

### CARACTERE DE LA ZONE

*Elle correspond au secteur d'habitat individuel situé au-dessus du hameau de La Baronne et au sud de la commune.*

*La zone UF comprend un sous-secteur UFc correspondant au corridor écologique sud qui relie les crêtes et les vallons.*

*La zone UF est concernée par un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.*

*Certains terrains compris dans la zone UF peuvent être soumis à des risques naturels.*

### ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat,
- Les constructions à usage d'hôtel,
- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les carrières.

#### Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

### ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Un seul volume habitable est admis par unité foncière d'origine ou créée par division, Cette règle n'est pas applicable pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux*

*Dans le périmètre délimité en application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, pour tout programme de constructions ou d'aménagements, à destination d'habitat, d'au moins 750m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 30% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatif sociaux.*

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- ~~— les constructions sont admises à condition d'être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des vallons.~~
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques.

- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.  
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en TE ou une aire de retournement.

Une aire de manœuvre sera aménagée sur la propriété privée afin de ne pas gêner la circulation sur le domaine public ou présenter des risques pour la sécurité des usagers

**ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Se reporter à l'article 8 des dispositions générales

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'axe de la voie Aurélia et du chemin des Vergers et à 8 mètres de l'axe du chemin du Peymont et du Vieux chemin de Cagnes à La Gaude.

~~Les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Il peut être autorisé dans les marges de recul l'implantation de structures légères, sans création de surface de plancher, destinées à la collecte des déchets ménagers.

## ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus. Toutefois, les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

## ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à ~~45%. 12%~~

Dans le secteur défini au titre de l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme, mentionné au document graphique, toute opération comprenant 40% minimum de logements locatifs sociaux pourra bénéficier d'une majoration de volume constructible. Cette majoration sera limitée à 40% du coefficient d'emprise au sol défini ci-dessus.

## ARTICLE UF 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue ne pourra excéder ~~7m. 4 m~~

La hauteur frontale ne pourra excéder ~~9m. 5 m~~

Toutefois, les bâtiments pourront atteindre une hauteur absolue de 7 m et une hauteur frontale de 9 m sur la moitié de l'emprise au sol totale des constructions,

Pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, cette hauteur de 9 m peut-être atteinte sur la totalité de l'emprise au sol.

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

## ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.
- Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.
- Les murs de soutènement seront constitués ou parementés de pierres du pays.

### Dispositions particulières :

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle. Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés

### Sont interdits :

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

## ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT

Concernant les véhicules automobiles, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 1 place pour 80m<sup>2</sup> 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 4 2 places par logement.
- Pour les bureaux et services : une place pour 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les nouvelles constructions, les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes, à l'exception des projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, Pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 2 lots ou logements.

## ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il doit être maintenu en pleine terre :

- Dans le secteur UF : ~~50%~~ **70 %** au moins de l'unité foncière
- Dans le secteur UFc : ~~50%~~ **80 %** au moins de l'unité foncière

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

L'abattage d'oliviers est interdit. Des dérogations seront possibles pour raison sanitaire, remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) sur la même unité foncière. Leur déplacement devra être limité au strict nécessaire pour les constructions et leur desserte.

Dans le cadre des projets d'intérêt collectif ou pour les projets prévoyant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, et pour les projets identifiés par des servitudes de mixité sociale par le présent document, les oliviers pourront être déplacés sur la même unité foncière.

~~Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre par 100m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur d'au moins 2m.~~

**Les espaces verts doivent être plantés d'un arbre d'une essence locale (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.**

Le long des vallons, les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs seront interdits.

Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

- Les alignements arborés (oliveraies et vergers) seront préservés,
- Le principe du modelé des pentes sous forme de restanques devra être conservé,
- Les murets en pièces sèches seront maintenus et entretenus. Les murs béton enduits et les murs de type cyclopéens sont interdits,
- L'abattage et le déplacement d'arbres sont interdits sauf dérogation possible pour raison sanitaire. Dans ce dernier cas, les arbres devront être remplacés par des sujets équivalents (minimum 2 m de haut pour 20 cm de diamètre) au sein de l'emprise paysagère identifiée,
- **90% minimum de l'emprise paysagère identifiée devra être laissée en pleine terre.**

Les espaces végétalisés tels que les jardins d'agrément devront être conservés en espace garantissant les continuités écologiques ; Les jardins d'agrément ne devront contenir que des espèces locales correspondant à celles des milieux naturels proches.

Les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs sont interdits.

## ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UG est destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.*

### **ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- les affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

#### **Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

#### **ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

#### **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

#### **ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UG 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue ne pourra excéder 4m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

#### **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

L'aménagement des aires de stationnement doit correspondre aux besoins de l'aire d'accueil des gens du voyage. Il sera exigé au minimum, 1 place par emplacement.

#### **ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

50% du terrain doit être conservé pleine terre.

#### **ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone US est destinée à l'accueil d'équipements publics d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs. Elle accueille également la déchetterie.  
Certains terrains compris dans la zone US peuvent être soumis à des risques naturels.*

### **ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés au sport et loisirs,
- les extensions, travaux et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des installations mentionnées ci-dessus sans excéder une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup>,
- les affouillements ou exhaussements de sol liés aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

### **ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE US 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

**ARTICLE US 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

**ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE US 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Pour les installations et constructions liées aux activités de sports et loisirs, la hauteur absolue ne pourra excéder 7m.

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

## **ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible. L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains. En particulier, elles devront s'implanter de telle manière à préserver au maximum les restanques quand elles existent.

### **Dispositions particulières :**

- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.
- Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Dans tous les cas, les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie, sont la règle.
- Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain.
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les citernes de fuel ou de gaz doivent être dissimulées,
- Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés

### **Sont interdits :**

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens,
- toutes superstructures techniques en toiture et notamment les extracteurs,
- Les enrochements cyclopéens pour les soutènements,
- Les brises vues pour les clôtures.

## **ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT**

Il doit être au moins aménagé pour :

- Les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions et installations nécessaires à un service public d'intérêt public ou collectif, le nombre de stationnement et leur localisation doit correspondre aux besoins du projet.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 10 personnes accueillies dans les équipements collectifs recevant du public,
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux logements neufs.

**ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

**ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

projet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ**

### **ACTIVITES INDUSTRIELLES, TERTIAIRES, ARTISANALES ET COMMERCIALES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UZ est réservée aux activités industrielles, tertiaires, commerciales et artisanales.*

*La zone UZ comprend 2 secteurs :*

*Un secteur UZa : site des Nertières accueillant des activités liées à la recherche, des activités tertiaires, des bureaux et services, et équipements liés à l'enseignement et à la formation, et un sous-secteur UZa1 dans lequel sont également autorisées les constructions à vocation d'habitation.*

*Un secteur UZb à vocation commerces, services, artisanat. Il comprend 2 sous-secteurs : UZb1 situé au Vallon des Régagnades, et UZb2 situé à la Baronne et à l'entrée du village de La Gaude.*

*Certains terrains compris dans la zone UZ peuvent être soumis à des risques naturels.*

*Le sous-secteur UZa1 comprend une servitude de mixité sociale au titre du L 123-2b du code de l'urbanisme.*

#### **ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

##### **Hors des zones soumises à des risques naturels et des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des celles admises à l'article 2,
- Les installations classées à l'exception de celles admises à l'article 2,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les carrières,
- Les constructions et installations à usage agricole.

##### **Dans des zones soumises à des risques naturels :**

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article 2 ci-dessous.

#### **ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Hors des zones soumises à des risques naturels et des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° :**

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone ;

**Dans le sous-secteur UZa1 :**

- Les constructions à usage d'habitation, de foyer d'accueil des jeunes travailleurs, de foyers d'accueil médicalisés et de logement étudiant ;
- Toutes les constructions liées et nécessaires à l'enseignement.

**Dans l'ensemble de la zone UZ :**

- Les affouillements des sols, indispensables aux constructions et installations autorisées dans le secteur, ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales ;
- Les installations classées liées aux activités autorisées dans la zone, soumises à autorisation ou à déclaration, conformes à la réglementation en vigueur ;
- Les aires et les constructions à usage de stationnement nécessaires aux activités de la zone.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.  
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présentera le moins de gêne ou de risque pour la circulation.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

**ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

**En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.**

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### Secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m des voies.

### Secteur UZb :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 4m.

**Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7 mètres de l'axe du chemin Henri Roubaud.**

Dans l'ensemble du secteur UZ, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

~~Les annexes de toute construction pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

## **ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

### Secteur UZb :

Les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Dans l'ensemble du secteur UZ, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

## **ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à :

- Dans le secteur UZa : non réglementé
- Dans le secteur UZa1 : 15%
- Dans le secteur UZb1 : non réglementé
- Dans le sous-secteur UZb2 : 20%.

## **ARTICLE UZ 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue ne pourra excéder :

- Secteurs UZa et UZa1 = 17 m
- Secteurs UZb1 et UZb2 = 9m

La hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.

La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 m maximum. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure à 2 m pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
  - Les autres types de logements : 1 place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement.
- Les constructions à usage d'activités, de bureaux et de services : une place pour 40 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de bureaux,
- Les établissements commerciaux :
  - une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les créations, extensions et reconstructions d'établissements inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - une place de stationnement pour 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente pour les établissements commerciaux supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une aire de stationnement poids lourd par tranche de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- Les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 aire pour les poids lourds par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de stationnement et leur localisation doit correspondre aux besoins du projet.

Le stationnement des véhicules ainsi que des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Pour le stationnement des deux roues dont au moins 50% pour les vélos :

- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux commerces et aux bureaux neufs.
- 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées aux logements neufs.

#### **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**Les Espaces Boisés Classés**, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

#### **Dans le secteur UZa :**

30% de la superficie des terrains sera aménagée en espaces verts de pleine terre.

**Prescriptions relatives aux éléments de paysage à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7°.**

Il s'agira de préserver le parc existant de toute nouvelle construction. A l'exception des cheminements piétons et des aires de stationnement existants, l'ensemble du parc sera maintenu en espace vert. Les arbres existants devront être conservés. Toutefois, si pour des raisons phytosanitaires, l'abattage d'arbres s'avérait indispensable, ceux-ci devront être remplacés par un sujet de même nature et d'une hauteur similaire.

**ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

projet

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**  

---

**(ZONES AU)**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Elle est localisée à la Baronne.*

*L'ensemble de la zone IAU est partiellement soumis à des risques naturels.*

### **ARTICLE IAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exclusion des travaux de mise en sécurité par rapport à des risques naturels divers.

### **ARTICLE IAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants.  
L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination.

### **ARTICLE IAU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE IAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE IAU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes seront établis en continuité du bâtiment principal existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

### **ARTICLE IAU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes seront établis en continuité du bâtiment principal existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

### **ARTICLE IAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

projet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone IIAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme. Elle est située sur les Plans du Var. Sa vocation est à usage d'activités agro-alimentaires.*

*Cette zone est subordonnée à des orientations d'aménagement. L'article R.123-6 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

### **ARTICLE IIAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE IIAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Hors des zones soumises à des risques naturels :**

Sont autorisés, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie) :

- Les constructions nécessaires aux activités administratives et de logistique liées aux organisations professionnelles agricoles,
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du Marché d'Intérêt National (notamment les commerces et services tels que restauration, station-service, services bancaires, etc.),
- Les constructions et installations liées aux activités agro-alimentaires,
- Les constructions à usage d'activités de grossiste et de logistique,
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,
- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la plateforme agro-alimentaire,
- Les aires et les constructions à usage de stationnement nécessaires aux activités de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques.

#### **Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

### **ARTICLE IIAU 3 – ACCES ET VOIRIES**

Les accès et la voirie doivent respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

### **ARTICLE IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**Autres réseaux :**

Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

**ARTICLE IIAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE IIAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance à l'alignement existant ou projeté au moins égale à :

- 45 m de la RM 6202 bis,
- 50 m de la RM 2209,
- 45 m de la bretelle d'accès à la RM 6202 bis.

Les constructions peuvent s'implanter en limite du canal OH18 et du canal des Iscles, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI Basse Vallée du Var, et notamment la cote de référence.

**ARTICLE IIAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

**ARTICLE IIAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE IIAU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue ne peut excéder 12 m.

#### **ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.  
L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

#### **ARTICLE IIAU 12 – STATIONNEMENT**

Il doit être aménagé un nombre de places de stationnement des véhicules et des deux roues, en fonction des besoins liés aux activités admises dans la zone.

#### **ARTICLE IIAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **1 - Les espaces à planter indiqués sur le plan de zonage :**

Ces espaces correspondent aux surfaces aménagées pour la mise en valeur paysagère et le maintien des perspectives visuelles et répondent aux principes ou traitements des entrées de ville.

Ils devront être libres de tout bâtiment, néanmoins, ils pourront accueillir des voiries d'accès interne, des aires de stationnement, des cheminements piétons, des bassins de rétention.

Ainsi, le long des RM 6202 bis et RM 2209, ces espaces devront être constitués d'arbres de haute futaie et d'arbustes permettant de constituer un masque végétal.

##### **2 – Les espaces verts à composer au sein de la zone :**

Ces espaces permettent de créer des percées visuelles entre la RM 6202 bis et la RM 2209.

Ils constituent des espaces de respiration qui permettent de concilier l'aération des emprises bâties et le respect des perspectives vers le grand paysage.

Au minimum 6 % de l'unité foncière sera maintenu en pleine terre.

Dans ces espaces sont autorisés les cheminements piétons et les bassins d'ornement paysagers.

Le choix des espèces végétales devra satisfaire au caractère paysager et environnemental des lieux.

**3 – Les espaces libres** situés hors des espaces à planter, des 6 % d'espaces verts en pleine terre, et correspondant à la surface du terrain située hors des bâtiments, des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de 2 m de haut par 100 m<sup>2</sup>. 80% de leur surface seront constitués de pleine terre.

##### **4 – Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.

#### **ARTICLE IIAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**  

---

**(ZONES A)**

projet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone A correspond aux zones agricoles de la commune et aux jardins familiaux situés sous le village.*

*La zone A comprend un sous-secteur Ac correspondant au corridor écologique sud qui relie les crêtes et les vallons.*

*Certains terrains compris dans la zone A peuvent être soumis à des risques naturels.*

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont autorisées, à l'exception de la zone Ac :

- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition :
  - qu'elles soient autorisées par l'étude "mouvements de terrain" et le PPR et qu'elles respectent les prescriptions de la dite étude et dudit plan ;
  - ~~qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe du vallon des Fongeri. Toutefois, la distance minimale sera de 5 mètres par rapport à l'axe des autres vallons ;~~
- les travaux, aménagements destinés à pallier les risques,

**Dans le secteur Ac :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient autorisées par l'étude "mouvements de terrain" et le PPR et qu'elles respectent les prescriptions de la dite étude et dudit plan.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Se reporter à l'article 8 des dispositions générales

**ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'axe du Vieux chemin de Cagnes à La Gaude.

~~Les annexes pourront s'implanter dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives. Pour les serres, elles doivent s'implanter à une distance égale à leur hauteur ou à 5 mètres si leur hauteur est supérieure à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ac : L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 5%.

Non réglementé dans la zone A.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue ne peut excéder 7mètres.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m au faîtage.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

##### **Dans le secteur Ac :**

- les clôtures doivent être totalement perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures doivent intégrer des ouvertures et être doublées d'une haie végétale d'essences méditerranéennes. Les murs sont interdits.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

**TITRE 4**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*La zone N distingue :*

- *un secteur N correspond aux espaces naturels,*
- *un secteur Nc correspondant au cimetière de Montgros,*
- *un secteur No correspondant à la restauration des oliviers situées au sud du village et au Tacon,*
- *un secteur Nr correspondant à la décharge du vallon des Tanchurades,*
- *un secteur Nv correspondant au lit du Var,*
- *un secteur Nrm correspondant à la route métropolitaine 6202 bis,*
- *un secteur NL correspondant aux activités de sports et loisirs dans le vallon des Régagnades.*

*Certains terrains compris dans la zone peuvent être soumis à des risques naturels.*

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1- Hors des zones soumises à des risques naturels :**

##### **La zone N comprenant tous les secteurs :**

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement ainsi que les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

##### **La zone N et le secteur No :**

- L'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m<sup>2</sup>, cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la surface de plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m<sup>2</sup>.

##### **Le secteur Nc :**

Les constructions et installations nécessaires à l'extension, la gestion et l'entretien du cimetière.

##### **Le secteur Nr :**

Les décharges de matériaux inertes à condition que le secteur soit aménagé en espace vert sur la totalité des terrains et après comblement.

##### **Le secteur Nv :**

- Les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

##### **Le secteur Nrm :**

- Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transports, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux infrastructures ;

##### **Le secteur NL :**

Les aménagements légers liés aux activités de sports et loisirs à l'exception de tout hébergement.

**Dans les zones soumises à des risques naturels :**

- Dans les secteurs soumis à des risques, toutes les constructions et occupations des sols qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § ci-dessus) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR ou l'étude géotechnique et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan ou de ladite étude, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

**Eaux usées :**

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**Se reporter à l'article 8 des dispositions générales**

**ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue ne peut excéder 7mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

**ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nr, le comblement du vallon des Tanchurades achevé, il sera obligatoire de replanter des espèces de haute futaie (arbres de 4 à 5 m minimum) sur l'ensemble des terrains marqués par le symbole plantation s à réaliser" à raison d'un arbre minimum par 20m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.